

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษา แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย จังหวัดปทุมธานี บนถนนรังสิต-นครนายก บริเวณคลอง 1-7 โดยมีระยะห่างจากถนนทั้ง 2 ฝั่ง 3 กิโลเมตร ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการศึกษา มีจำนวน 330 ตัวอย่าง จากหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษา 7 หมู่บ้าน ผลการวิจัยสรุปได้เป็นหัวข้อดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไป, ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา
3. ปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย
4. แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา
5. แนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคต

สรุปผลการวิจัย

ข้อมูลทั่วไป ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย ในบริเวณพื้นที่ศึกษา

1. ข้อมูลทั่วไป

เพศ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย

อายุ ผู้ตอบแบบสอบถาม อยู่ในช่วงอายุ 31-40 ปี รองลงมาเป็นช่วงอายุ 21-30 และอันดับที่ 3 เป็นช่วงอายุ 41-50 ปี

สถานภาพสมรส ส่วนใหญ่เป็นผู้มีครอบครัวแล้ว ถึงร้อยละ 79.9 รองลงมาเป็นโสด และหม้าย ตามลำดับ

ระดับการศึกษาปริญญาตรี มากที่สุด ร้อยละ 52.8 รองลงมา เป็นมัธยมต้นและมัธยมปลาย ตามลำดับ

จำนวนสมาชิกในครอบครัว ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิก 3 คน รองลงมา
มีสมาชิกในครอบครัว 4 คน และ 2 คน ตามลำดับ

2. ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม

อาชีพ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีอาชีพลูกจ้างบริษัทเอกชน ร้อยละ 28.4
รองลงมาเป็นเจ้าของกิจการ และรับราชการตามลำดับ

รายได้ต่อเดือน ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 20,001-30,000 บาท ร้อยละ 26.1 รอง
ลงมามีรายได้อยู่ในช่วง 10,001-20,000 และสูงกว่า 50,000 บาท ตามลำดับ

สถานที่ทำงาน ส่วนใหญ่จะมีสถานที่ทำงานในบริเวณจังหวัดใกล้เคียง
(กรุงเทพมหานคร, นนทบุรี, นครนายก, อโยธยา, สระบุรี, ฉะเชิงเทรา) ร้อยละ 50.2 รองลงมา
อยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษานั้นเอง คือ บริเวณ ถนนรังสิต-นครนายก คลอง 1-7 และจังหวัดอื่น ๆ
ตามลำดับ

ระยะเวลาในการเดินทางไปสถานที่ทำงาน โดยใช้ระยะเวลาในการเดินทาง
ไม่เกิน

1/2 ช.ม. มากที่สุด ร้อยละ 38 รองลงมาใช้เวลาในการเดินทาง 1 ช.ม. และ 1.5 ช.ม.
ตามลำดับ

รูปแบบของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้ทำการศึกษารูปแบบของที่อยู่อาศัย จาก 2 วิธี ได้แก่จาก
แบบสอบถาม และ การสำรวจในบริเวณพื้นที่ศึกษา สรุปได้ดังนี้

1. การศึกษารูปแบบของที่อยู่อาศัยโดยใช้แบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่จะเคยย้ายที่อยู่อาศัยมาแล้ว ถึงร้อยละ 94.4 โดย
ย้ายมาจากจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี อโยธยา สระบุรี นครนายก

และละเชิงเตรา ถึงร้อยละ 75.2 นอกนั้นเป็นการย้ายภายในจังหวัดแสดงให้เห็นว่าผู้ที่มาซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้มาจากกลุ่มคนที่อยู่นอกพื้นที่ฝั่งนอกจังหวัดปทุมธานี ซึ่งระยะเวลาที่ได้ย้ายมาอยู่บ้านหลังปัจจุบันนั้นส่วนใหญ่ร้อยละ 69.3 เพิ่งมาอยู่ไม่เกิน 1 ปี รองลงมาอยู่อาศัยมา 2 ปี และ 3 ปี เนื่องจากที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ได้มีการพัฒนาเพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมาตนเอง โดยมีระดับราคาของบ้านหลังที่อยู่ปัจจุบันอยู่ในช่วง 500,001-1,000,000 บาท มากที่สุดร้อยละ 51.2 รองลงมาอยู่ในช่วงราคา 1,000,001-1,500,000 บาท และ 2,500,001-3,000,000 บาท ตามลำดับ ซึ่งระดับราคาบ้านเฉลี่ยจะเท่ากับ 1,418,818 บาท เนื่องจากราคาที่ดินบริเวณนี้ยังไม่สูงมากนัก และผู้ที่ซื้อบ้านบริเวณนี้รายได้ไม่สูงมากนัก ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงเป็นทาว์นเฮ้าส์มากที่สุดถึงร้อยละ 73.3 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวและอาคารชุด ลักษณะการครอบครอง ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของร้อยละ 92.0 รองลงมาเป็นเช่า และอาศัยอยู่กับพ่อแม่

2. การศึกษารูปแบบของที่อยู่อาศัยโดยใช้การสำรวจ

จากการสำรวจในปี พ.ศ. 2539 มีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 74 โครงการ และ มีจำนวน 34,459 หน่วย โดยเป็นทาว์นเฮ้าส์มากที่สุด 19,454 หน่วย รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด จำนวน 10,805 2,304 1,464 และ 432 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56.5 31.4 6.7 4.2 และ 1.2 ตามลำดับ

ในปี พ.ศ. 2537 มีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 30 โครงการ และมีจำนวน 16,527 หน่วย โดยเป็นทาว์นเฮ้าส์มากที่สุด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด มีจำนวน 9,225 4,822 1,350 798 และ 332 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 55.8 29.2 8.2 4.8 และ 2.0 ตามลำดับ

ในปี พ.ศ. 2524 มีโครงการทั้งสิ้น 8 โครงการ มีจำนวน 2,630 หน่วย โดยเป็นทาว์นเฮ้าส์มากที่สุด รองลงมา บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 1,732 606 และ 292 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 65.8 23.1 และ 11.1 ตามลำดับ

ในปี พ.ศ. 2512 มีจำนวนโครงการเพียง 1 โครงการ เท่านั้นจะเห็นได้ว่าในปี พ.ศ. 2524 มีจำนวนโครงการ 8 โครงการ จำนวน 2,630 หน่วย พ.ศ. 2537 มี 30 โครงการ จำนวน 16,527 หน่วย และปี 2539 74 โครงการ จำนวน 34,459 หน่วย

ปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาค้างนี้ การศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี บนถนนรังสิต-นครนายก บริเวณคลอง 1-7 ได้ทำการศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม การวิเคราะห์โดยใช้ค่าสหสัมพันธ์พหุคูณ (Multiple Correlation Coefficient) และสมการถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression)

1. การศึกษาปัจจัยโดยใช้แบบสอบถาม

จากการศึกษา ปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม ถามผู้ตอบแบบสอบถามถึงเหตุผลที่เลือกที่อยู่อาศัยนั้น บริเวณนี้ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่คำนึงถึงอนาคตของพื้นที่ว่า อนาคตพื้นที่บริเวณนี้ต้องเจริญ ร้อยละ 49.5 เนื่องจากมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ และการก่อสร้างถนนวงแหวนถึง 2 สาย คือ ถนนวงแหวนฝั่งตะวันตก และถนนวงแหวนฝั่งตะวันออก ปัจจัยที่คำนึงถึงรองลงมา ได้แก่ การคมนาคมที่สะดวก ร้อยละ 45.2 ซึ่งบริเวณพื้นที่ศึกษาตั้งอยู่บริเวณถนนรังสิต-นครนายก โดยกำลังทำการขยายถนน 2 อีกรีกั้นมีเส้นทางคมนาคมติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงได้สะดวกโดยใช้ถนนพหลโยธิน และถนนวงแหวน 2 สาย ที่กำลังมีการก่อสร้าง ปัจจัยในอันดับที่ 3 คือ ใกล้สถานที่ทำงาน ร้อยละ 42.2 บริเวณจังหวัดปทุมธานีเป็นแห่งที่มีคนงานถึง 127,125 คน โดยจะเห็นได้จากแบบสอบถามว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เคยย้ายที่อยู่อาศัยมาแล้วถึงร้อยละ 94.4 โดยย้ายมาจากจังหวัดใกล้เคียงถึงร้อยละ 75.2 โดยผู้ตอบแบบสอบถามตอบว่าเลือกที่อยู่อาศัยบริเวณนี้เนื่องจากใกล้กับแหล่งงาน ร้อยละ 42.2 และการคมนาคมสะดวกร้อยละ 45.2 จะเห็นได้ว่าในจังหวัดปทุมมีโรงงานทั้งสิ้น 1,428 แห่งในปี 2538 และผู้ตอบแบบสอบถามมีสถานที่ทำงานในบริเวณพื้นที่ศึกษาถึงร้อยละ 33.7 แสดงให้เห็นว่าส่วนใหญ่จะเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ เนื่องจากใกล้แหล่งงานและมีการคมนาคมที่สะดวก ส่วนปัจจัยในอันดับสุดท้าย ที่ผู้ตอบแบบสอบถามคำนึงถึง คือ เป็นคนดั้งเดิมในท้องถิ่น แสดงให้เห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นคนในท้องถิ่นอื่นย้ายเข้ามาด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น สรุปแล้วการศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจากแบบสอบถามมีปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้ ตามลำดับ

- 1) อนาคตพื้นที่ต้องเจริญ
- 2) การคมนาคมสะดวก
- 3) ใกล้สถานที่ทำงาน
- 4) มีการตัดถนนวงแหวนรอบนอก
- 5) ราคาบ้านหรือที่ดินถูก
- 6) ใกล้ห้างสรรพสินค้า และสถานที่ราชการ
- 7) การขยายถนนรังสิต-นครนายก
- 8) ย้ายสถานที่ทำงาน
- 9) เป็นคนดั้งเดิมในท้องถิ่น
- 10) อื่น ๆ

3. การศึกษาปัจจัยโดยใช้การวิเคราะห์ค่าสัมสัมพันธ์พหุคูณและถดถอยพหุคูณ

ปัจจัยในการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี และอำเภอธัญบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ทำการศึกษานี้ โดยการกำหนดตัวแปรอิสระจากทฤษฎีต่างๆ ที่มีผู้ทำการศึกษาไว้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เช่น ความต้องการ การขยายตัว ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งได้แก่

1) ในเขตจังหวัดปทุมธานี ตัวแปรได้แก่ จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น รายได้เพิ่มขึ้น สถานประกอบการที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น (แสดงแหล่งงานที่เพิ่มขึ้น) มูลค่าการซื้อขายที่ดิน (แสดงราคาที่อยู่อาศัย) จำนวนแรงงาน จำนวนเงินทุนโรงงานที่เพิ่มขึ้น (แสดงแหล่งงานที่เพิ่มขึ้น) เลขหมายโทรศัพท์ (แสดงสาธารณูปโภค) ผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัว ณ ราคาตลาด (แสดงสภาพเศรษฐกิจ)

จากตารางสัมประสิทธิ์พหุคูณของตัวแปรดังกล่าว (ตารางที่ 5.27) มีค่าเข้าใกล้ 1 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ระดับความเชื่อมั่น 95% แสดงให้เห็นว่าตัวแปรดังกล่าวมีความสัมพันธ์กับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน นั่นคือตัวแปรดังกล่าวเป็นปัจจัยในการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

จากการใช้สมการถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression) พบว่า มีเพียงปัจจัย 2 ตัวได้แก่ จำนวนสถานประกอบการที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น และ ผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัว ณ ราคาตลาดสามารถพยากรณ์ที่อยู่อาศัยในอนาคตได้ โดยสามารถร่วมกันอธิบายที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลง

ได้ถึง 99.9% ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ณ ความเชื่อมั่นที่ 95% จากปัจจัยดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า แหล่งงานที่เพิ่มขึ้น และการขยายตัวทางเศรษฐกิจ มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานีมาก โดยสามารถนำเอาค่าความเปลี่ยนแปลงของตัวแปรทั้ง 2 มาใช้พยากรณ์

2) ในเขตอำเภอธัญบุรี ตัวแปรได้แก่ จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น รายได้ที่เพิ่มขึ้น สถานประกอบการที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น (แสดงแหล่งงานที่เพิ่มขึ้น) มูลค่าการซื้อขายที่ดิน (แสดงราคาที่อยู่อาศัย) จำนวนแรงงาน จำนวนเงินทุนโรงงานที่เพิ่มขึ้น (แสดงแหล่งงานที่เพิ่มขึ้น) เลขหมายโทรศัพท์ (แสดงสาธารณูปโภค)

จากตารางสัมประสิทธิ์พหุคูณของตัวแปรดังกล่าว (ตารางที่ 5.27) มีค่าเข้าใกล้ 1 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ระดับความเชื่อมั่น 95% แสดงให้เห็นว่าตัวแปรดังกล่าวมีความสัมพันธ์กับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน นั่นคือตัวแปรดังกล่าวเป็นปัจจัยในการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

จากการใช้สมการถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression) พบว่ามีเพียงปัจจัย 1 ตัว ได้แก่ จำนวนเงินทุนโรงงานที่เพิ่มขึ้น สามารถพยากรณ์ที่อยู่อาศัยในอนาคตได้ โดยสามารถอธิบายที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงได้ถึง 94.5% ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ณ ความเชื่อมั่นที่ 95% จากปัจจัยดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า แหล่งงานที่เพิ่มขึ้น มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในอำเภอธัญบุรีมาก ซึ่งเป็นที่ตั้งของพื้นที่ทำการศึกษา โดยสามารถนำเอาค่าความเปลี่ยนแปลงของตัวแปรนี้มาใช้พยากรณ์การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในอนาคต

แนวโน้มของการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ แนวโน้มของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษาได้ทำการศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ การสำรวจและแผนที่

1. วิเคราะห์แนวโน้มจากแบบสอบถาม

จากการแจกแบบสอบถามในบริเวณพื้นที่ศึกษา ผู้ตอบแบบสอบถามไม่ต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา ร้อยละ 69.1 มีความต้องการร้อยละ 30.9 และต้องการที่อยู่อาศัยอีกภายในระยะเวลา 1 ปี มากที่สุด รองลงมาเป็น 5 ปี 2 ปี และ 6 ปี ประเภทที่อยู่อาศัยที่

ต้องการส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 77.2 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด อาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด ส่วนระดับราคาที่ต้องการ อยู่ระหว่าง 2,500,001-3,000,000 บาท ร้อยละ 28.8 รองลงมาอยู่ในระดับราคา 3,000,000 บาทขึ้นไป และ 1,500,000-2,000,000 บาท ทำเลที่ต้องการที่อยู่อาศัย คือ บริเวณถนนรังสิต-นครนายก คลอง 1-7 มากที่สุด ร้อยละ 39.7 รองลงมา ได้แก่จังหวัดอื่น ๆ (กรุงเทพมหานคร ระยอง, ราชบุรี) ถนนพหลโยธิน และ ถนนรังสิต-ปทุมธานีทั้งสิ้น 1,428 โครงการในปี 2538 และจำนวนโครงการในพื้นที่ศึกษาจำนวน 237 โครงการในปี 2538 และจากแบบสอบถามผู้ตอบแบบสอบถามมีสถานที่ทำงานในบริเวณพื้นที่ศึกษา บริเวณคลอง 1-7 คิดเป็นร้อยละ 33.7 และเป็นจังหวัดใกล้เคียงคิดเป็นร้อยละ 50.2

โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 38.0 ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไม่เกิน 1/2 ชม. รองลงมาร้อยละ 26.2 ใช้ระยะเวลาในการเดินทาง 1 ชม. ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่าการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่ทำการศึกษาคือ เป็นการขยายตัวจากการอพยพย้ายถิ่นของคนจากนอกพื้นที่ เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามคิดเป็นร้อยละ 51.2 ย้ายมาจากจังหวัดใกล้เคียง และยังมีที่ย้ายมาจากจังหวัดอื่นด้วย โดยย้ายเข้ามาหาแหล่งงานที่เป็นโรงงานในพื้นที่ที่ทำการศึกษาคือ และแหล่งงานภายในจังหวัดปทุมธานี แต่ต้องสามารถเดินทางไปทำงานได้อย่างสะดวก

ความต้องการที่อยู่อาศัยต้องการมีที่อยู่อาศัย ภายใน 1 ปี หรือ 5 ปี ต้องการบ้านเดี่ยวมากที่สุด ที่ระดับราคา 2,500,001-3,000,000 บาท โดยทำเลที่ต้องการ คือ บริเวณถนนรังสิต-นครนายก คลอง 1-7 นั้นเองโดยที่ระดับรายได้ 10,001-20,000 บาท 20,001-30,000 บาท 30,001-40,000 บาท 40,001-50,000 บาท และ 50,000 บาทขึ้นไป ซึ่งทุกระดับรายได้ ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว รองลงมาเป็น ทาวน์เฮ้าส์ โดยบ้านเดี่ยวต้องการที่ระดับราคา 2,500,000-3,000,000 บาท ทาวน์เฮ้าส์ ต้องการที่ระดับราคา 500,001-1,000,000 บาท ทุกระดับรายได้ ยกเว้น ระดับรายได้ 20,001-30,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณถนนรังสิต-นครนายก บริเวณคลอง 1-7 กลุ่มตัวอย่าง ที่ต้องการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด ต้องการในบริเวณถนนรังสิต-นครนายก ส่วนอาคารพาณิชย์ และอาคารชุด ต้องการในบริเวณจังหวัดอื่น ๆ โดยจะเห็นได้ว่ามีจำนวนโครงการในจังหวัดปทุมธานีทั้งสิ้น

2. วิเคราะห์แนวโน้มจากการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ

ในการศึกษาโดยใช้ทฤษฎีสถิติถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression) ทำให้เห็นแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

1) แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี จากสมการถดถอยพหุคูณสามารถพยากรณ์จำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นได้ดังนี้

ปี 2539	คาดว่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น	219,346	หน่วย
ปี 2540	คาดว่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น	204,430	หน่วย
ปี 2541	คาดว่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น	228,042	หน่วย
ปี 2542	คาดว่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น	233,599	หน่วย
ปี 2543	คาดว่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น	251,653	หน่วย

โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุดในจังหวัดปทุมธานี ได้แก่ แหล่งงานที่เพิ่มขึ้น จากสถิติจำนวนสถานประกอบการที่จดทะเบียนนิติบุคคลที่เพิ่มขึ้น และการขยายตัวทางเศรษฐกิจของจังหวัดปทุมธานี จากผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัว ๗ ราคาตลาดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งปัจจัยทั้ง 2 เป็นปัจจัยที่นำมาพยากรณ์จำนวนที่อยู่อาศัยข้างต้น

2) แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยบนถนนรังสิต-นครนายก บริเวณคลอง 1-7 ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่อำเภอธัญบุรี จากสมการถดถอยพหุคูณสามารถพยากรณ์จำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นได้ดังนี้

ปี 2539	คาดว่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น	43,394	หน่วย
ปี 2540	คาดว่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น	48,338	หน่วย
ปี 2541	คาดว่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น	53,270	หน่วย
ปี 2542	คาดว่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น	58,213	หน่วย
ปี 2543	คาดว่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น	63,157	หน่วย

โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุดในอำเภอธัญบุรี ได้แก่ เงินทุนโรงงาน ซึ่งเป็นตัวบ่งบอกแหล่งงานที่เพิ่มขึ้นในพื้นที่ เป็นปัจจัยที่นำมาพยากรณ์ที่อยู่อาศัยข้างต้น ซึ่งจากจำนวนการคาดการณ์แนวโน้มที่อยู่อาศัยของที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอธัญบุรี จะพบว่าคิดเป็นร้อยละประมาณ 20 % ของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี

3) จากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย บริเวณถนน
รังสิต-นครนายก และในจังหวัดปทุมธานีนั้นมีอยู่หลายตัว ได้แก่ จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ราย
ได้ที่เพิ่มขึ้นราคาที่อยู่อาศัย แหล่งงานที่เพิ่มขึ้น ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการ
ขยายตัวทางเศรษฐกิจ แต่ปัจจัยที่สามารถนำมาพยากรณ์แนวโน้มที่อยู่อาศัย บนถนนรังสิต-นครนายก
บริเวณคลอง 1-7 ได้แก่ เงินทุนโรงงานซึ่งเป็นตัวบ่งบอกแหล่งงานที่เพิ่มขึ้น แสดงว่าแหล่ง
งานมีอิทธิพลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากและปัจจัยที่สามารถนำมาพยากรณ์แนวโน้มที่อยู่อาศัย
ในจังหวัดปทุมธานี ได้แก่ จำนวนสถานประกอบการที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ซึ่งบ่งบอกถึงแหล่งงานที่
เพิ่มขึ้น และ ค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดที่เปลี่ยนแปลงซึ่งบ่งบอกถึงการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งแสดงว่า
แหล่งงานและการขยายตัวทางเศรษฐกิจเป็นปัจจัยดึงดูดให้ประชากรเข้ามาอยู่อาศัยและทำงานใน
จังหวัดปทุมธานี และบนถนนรังสิตนครนายกบริเวณคลอง 1-7 ซึ่งอยู่ในเขตชุกชุมมีแหล่งงานที่เพิ่ม
ขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยดึงดูดประชากรให้เข้ามาทำงานและอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเช่นเดียวกัน
ดังจะเห็นได้จากผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เคยย้ายที่อยู่อาศัยร้อยละ 94.4 เป็นคนจังหวัดใกล้
เคียงและจังหวัดอื่นๆ ร้อยละ 75.2 และ ร้อยละ 10.0 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ
Brain Goodall ที่กล่าวว่าปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยได้แก่การเข้าถึงแหล่งงาน และรายได้
จะเห็นได้ว่าแหล่งงานนั้นมีอิทธิพลต่อขนาดของความต้องการที่อยู่อาศัย และทฤษฎีของ Everett
S. Lee. ที่กล่าวว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการย้ายถิ่นส่วนหนึ่งได้แก่ การเคลื่อนย้ายแรงงาน เนื่อง
จากแรงจูงใจทางเศรษฐกิจและสังคมที่ดีกว่า การมีโอกาที่จะทำงานตามความสามารถ หรือตาม
ความถนัดของตนเอง การได้รับค่าจ้างที่สูงขึ้นกว่าในถิ่นเดิม และมีการจ้างงานในปลายถิ่น ซึ่ง
การเคลื่อนย้ายถิ่นก่อให้เกิดประชากรเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ดังทฤษฎี
ประชากรที่เพิ่มขึ้นของ รศ.มานพ พงศทัต ที่กล่าวไว้ว่า เมื่อจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจะทำให้มี
ความต้องการพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยพักผ่อน ทำงานเพิ่มขึ้นเป็นเงาตามตัว ประชากรที่เพิ่มขึ้นใหม่นี้
ก่อให้เกิดกิจกรรมหลัก คือ กิจกรรมเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และกิจกรรมที่เกี่ยวกับการทำงาน ใน
ลักษณะที่ประชากรเพิ่มขึ้นนี้จะมีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นและมีกิจกรรมใหม่ ๆ เกิดขึ้นตามมาด้วย

จากกราฟจะเห็นได้ว่าเมื่อความสัมพันธ์เชิงเส้นของแนวโน้มในการขยายตัว
ของที่อยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ศึกษา พบว่า แนวโน้มของการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้มีแนวโน้ม
เพิ่มขึ้น

3. วิเคราะห์แนวโน้มจากการสำรวจและแผนที่

ถนนรังสิต-นครนายก เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนสำคัญหลายสายหากเดินทางจาก กรุงเทพมหานคร สามารถใช้เส้นทางพหลโยธิน ซึ่งขณะนี้ได้มีการขยายช่องจราจรเป็นขนาด 10 ช่องจราจร ทำให้เดินทางคล่องเป็นอย่างดี โดยขึ้นสะพานต่างระดับรังสิต เป็นจุดเชื่อมต่อไปยัง ถนนรังสิต-นครนายก เพื่อใช้ทางด่วนตอนเมืองโทลล์เวย์ที่กำลังจะขยายเส้นทางต่อจากสนามบิน ดอนเมืองไปถึงรังสิต และในอนาคตมีแผนที่จะขยายต่อไปถึง อ.วังน้อย จ.อยุธยา พร้อมกับ โครงการโฮปเวลล์ ที่มีแผนจะขยายต่อไปถึงรังสิตเช่นเดียวกัน

สำหรับผู้ที่ใช้เส้นทางรังสิต-ปทุมธานี เมื่อผ่านสะพานต่างระดับก็สามารถเข้าสู่ถนน รังสิต-นครนายกได้โดยสะดวก เช่นเดียวกัน ส่วนการเดินทางจากด้านเหนือ สามารถใช้เส้นทาง ลัดถนนคลองหลวง ถนนรังสิต-นครนายก ยังเป็นทำเลที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพ มหานคร คือ ถนนลำลูกกา ได้อีกด้วย

จึงกล่าวได้ว่า รังสิต-นครนายก เป็นทำเลที่มีระบบโครงข่ายคมนาคมพาดผ่าน มากที่สุดของโซนกรุงเทพมหานครตอนเหนือ และศักยภาพของระบบโครงข่ายคมนาคมที่เกิดขึ้น คือ สิ่งที่ยังถึงความพร้อมของทำเล รังสิต-นครนายก ที่จะรองรับการเจริญเติบโตของชุมชนที่อยู่อาศัย ในอนาคต

จากการกำหนดแนวทางในการพัฒนาสิ่งหาริมทรัพย์ ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและ สังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ได้กำหนดศูนย์ชุมชนย่อยต่าง ๆ บริเวณชานเมืองรวม 11 ศูนย์ ซึ่งศูนย์ ชุมชนย่อยนี้จะอยู่บริเวณจุดที่ถนนวงแหวนรอบนอกตัดกับถนนสายหลักสำคัญ โดยจะมี ศูนย์ชุมชนใหม่ คลองหลวงด้วย แม้ว่ารัฐจะมีนโยบายที่จะดำเนินงานกระจายความเจริญออกไปสู่ภูมิภาคแล้ว ก็ตาม กรุงเทพมหานครก็ยังคงเจริญเติบโตต่อไป ซึ่งจำเป็นจะต้องมีมาตรการเมืองใหม่บริ เวณชานเมืองขึ้นมารองรับการเจริญเติบโตดังกล่าว

ดังนั้นบริเวณพื้นที่ศึกษา คือ บริเวณถนนรังสิต-นครนายก บริเวณคลอง 1-7 ต่อ ไปจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก และแนวโน้มของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ศึกษาจะต้องมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากเหตุผลดังกล่าว

โครงการในบริเวณพื้นที่ศึกษา ในปี พ.ศ. 2512 มีจำนวนเพียง 1 โครงการ เท่านั้นต่อมาในปี พ.ศ. 2524 มีจำนวน 9 โครงการ ปี พ.ศ. 2537 มีจำนวน 30 โครงการ และในปี พ.ศ. 2539 มีจำนวนทั้งสิ้น 74 โครงการ จะเห็นได้ว่า มีแนวโน้มของโครงการจัด

สรรเพิ่มขึ้นโดยในระยะแรกมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่สูงมากนัก แต่ต่อมาในระยะหลังมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้น จากจำนวนหน่วยทั้งหมดในพื้นที่ศึกษาจะเห็นได้ว่า ปี 2524 มีจำนวนที่อยู่อาศัย 2,630 หน่วย ต่อมาในปี 2536 พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นเป็น 17,577 หน่วย คิดเป็นจำนวนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2524 จำนวน 14,937 หน่วย คิดเป็นร้อยละที่เพิ่มขึ้น 47.325 ต่อปี และในปี 2539 มีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 34,459 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2536 ทั้งสิ้น 16,882 หน่วย คิดเป็นร้อยละเพิ่มขึ้น 32.0 ต่อปี ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้นตลอด

แนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคต

1. การเตรียมโครงสร้างพื้นฐานในบริเวณพื้นที่เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการขยายตัวของพื้นที่ ฉะนั้นการเตรียมโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การคมนาคมขนส่ง จึงมีผลต่อการขยายตัวของพื้นที่ด้วยเช่นเดียวกัน การเตรียมโครงสร้างพื้นฐานจะเป็นตัวช่วยในการตัดสินใจของประชากรที่จะเข้ามาอาศัยในพื้นที่ เนื่องจากประชากรต้องการความพร้อมของพื้นที่ที่จะอำนวยความสะดวกให้เมื่อเข้ามาอาศัยอยู่

2. ที่อยู่อาศัยที่ต้องการบริเวณถนนรังสิต-นครนายก คลอง 1-7 ส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยว ที่ระดับราคา 2,500,000 - 3,000,000 บาท รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ ที่ระดับราคา 500,001-1,000,000 บาท บ้านแฝดที่ระดับราคา 500,001-1,000,000 บาท อาคารพาณิชย์ที่ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท และอาคารชุดที่ระดับราคา 1,500,001-2,00,000 บาท ตามลำดับ

3. จากการศึกษา พบปัญหาในการอยู่อาศัย คือ สาธารณูปโภค คือ น้ำประปา, ไฟฟ้า โทรศัพท ไม่มีหรือไม่เพียงพอ มากที่สุด รองลงมา คือ ปัญหาเกี่ยวกับ บริการขั้นพื้นฐานไม่ดี เช่น โรงพยาบาล ตลาดสดฯ ดังนั้นผู้ประกอบการควรพัฒนาสิ่งเหล่านี้ โดยจะเป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกซื้อโครงการ นอกจากกลยุทธ์ทางการตลาด

อภิปราย

จากการศึกษาการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี บนถนนรังสิต-นครนายก บริเวณคลอง 1 ถึงคลอง 7 นั้นสอดคล้องกับทฤษฎีต่าง ๆ ดังนี้

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินโดยมีงานวิจัยจำนวนมากที่จัดให้เหตุผลทางเศรษฐกิจเป็นสำคัญ ในการกำหนดประเภทกิจกรรมต่อพื้นที่ ซึ่งผลการศึกษารูปแบบย่านพักอาศัยในประเทศที่กำลังพัฒนา โดย Berry, Simmons และ Tennat พบว่า ประชากรที่มีรายได้สูงมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้กับศูนย์กลางเมือง ในขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำอยู่ไกลออกไป เนื่องจากที่พักอาศัยที่อยู่ใกล้ใจกลางเมืองที่ดินมีราคาแพง และมีความสะดวกสบายในใจการเดินทาง ซึ่งจากงานวิจัยครั้งนี้พบว่าลักษณะของที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะเป็น ทาวน์เฮาส์ รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด โดยที่มีระดับราคาไม่สูงมากนัก เนื่องจากที่ดินในบริเวณนี้ยังไม่แพงมากนัก แต่จะเห็นได้ว่ามีบ้านเดี่ยวระดับราคาแพงอยู่เช่นกัน ซึ่งตรงกับทฤษฎีของ Hendesson ที่ว่าประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ชานเมือง เพราะมีความพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ ต้องการบริเวณบ้านกว้าง และสภาพแวดล้อมที่ไม่แออัด แต่จะต้องมีการคมนาคมที่สะดวก ซึ่งบริเวณถนนรังสิต-นครนายกมีระบบโครงข่ายคมนาคมที่ดี สามารถเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมสายต่าง ๆ ได้มากมายดังที่ได้กล่าวมาแล้วในแผนที่ 5-4

นอกจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจแล้ว ยังมีปัจจัยอื่น ๆ อีกตามที่ Chapin ได้สรุปไว้ถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน ได้แก่ ปัจจัยทางด้านสังคม ซึ่งเป็นเรื่องของความพอใจ (Aminity) ค่านิยมและความเชื่อ เช่น การอพยพเข้ามาอาศัยในเมืองจากทางด้านใดก็จะอยู่อาศัยทางด้านนั้น ดังจะเห็นได้จากแบบสอบถามที่ถามถึงที่อยู่อาศัยก่อนหน้าที่จะมาอยู่ที่อยู่อาศัยปัจจุบันนั้นอยู่ในบริเวณจังหวัดปทุมธานีร้อยละ 14.7 และจังหวัดใกล้เคียงร้อยละ 75.2 ปัจจัยทางด้านการเมืองและนโยบายสาธารณะ เช่น การกำหนดผังเมืองจังหวัด ในบริเวณพื้นที่ศึกษาอยู่ในโซน (Zone) พื้นที่สีเหลือง คือที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จึงเห็นได้ว่าในบริเวณพื้นที่ศึกษาการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยจากการสำรวจมีโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดถึง 74 โครงการ มีจำนวนทั้งสิ้น 34,459 หน่วย

ปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการเจริญเติบโตของเมือง คือ การคมนาคมขนส่ง โดย Mayer กล่าวว่าทิศทางการขยายตัวของเมืองจะค่อย ๆ เปลี่ยนไปตามการเปลี่ยนแปลงในการคมนาคม ซึ่งบริเวณพื้นที่ศึกษาในอดีตที่การคมนาคมยังไม่สะดวก ถนนรังสิต-นครนายกยังไม่ได้ทำการขยาย

และระบบขนส่งยังไม่ได้เห็นเป็นโครงข่ายเช่นทุกวันนี้ บริเวณพื้นที่ศึกษาใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทางการเกษตร ต่อมาเมื่อมีระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่ดีขึ้น มีการขยายถนนรังสิต-นครนายก ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ เข้าไปถึง ทำให้บริเวณพื้นที่ศึกษามีความเปลี่ยนแปลง เกิดเป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ดังจะเห็นได้จากการสำรวจในปี.ศ. 2512 มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพียง 1 โครงการ ต่อมาในปี 2524 มีจำนวน 9 โครงการ มีจำนวน 2,630 หน่วย และในปี 2536 มีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นอีกถึง 30 โครงการ จำนวน 16,517 หน่วยคิดเป็นร้อยละที่เพิ่มขึ้นถึง 628.0 จวบจนถึงปัจจุบันปี.ศ. 2539 มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณพื้นที่ศึกษาทั้งสิ้น 74 โครงการ จำนวน 34,459 หน่วยเพิ่มจากปี.ศ. 2536 จำนวน 17,942 หน่วย คิดเป็นร้อยละที่เพิ่มขึ้น 108.6

รูปแบบและโครงสร้างของการใช้ที่ดินตามทฤษฎี Concentric Zone Concept ที่บริเวณชานเมืองจะเป็นที่อยู่อาศัยของคนรายได้สูงนั้น จากงานวิจัยครั้งนี้พบว่าไม่เป็นเช่นนั้นเสมอไป เพราะบริเวณพื้นที่ศึกษานั้นจัดได้ว่าเป็นบริเวณชานเมือง แต่ผู้ที่มาอยู่อาศัยมีทั้งรายได้สูง และรายได้ต่ำ โดยส่วนมากจะมีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างต่ำ เนื่องจากบริเวณนี้ราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก และเมื่อมีการสร้างครอบครัวหรือแต่งงานมีบุตร ก็ต้องการสร้างความมั่นคงให้ชีวิต โดยการมีบ้านเป็นของตนเองและมีสภาพแวดล้อมที่ดี แต่การจะซื้อบ้านในเมืองที่ดินภายในเมืองมีราคาสูงมาก จึงต้องซื้อบ้านในบริเวณชานเมือง โดยที่ยอมเสียเวลาในการเดินทางไปทำงาน เพื่อแลกกับบ้านที่เป็นของตนเอง หรืออาจจะมึนแหล่งงานใกล้เคียงกับบริเวณที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา

แนวความคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จากทฤษฎีของ Brain Goodall กล่าวว่าโดยปกติผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัยจากปัจจัยใหญ่ๆ 3 ประการคือ

1. ลักษณะของบ้าน
2. ลักษณะของชุมชน
3. การเข้าถึง โดยเฉพาะการเข้าถึงแหล่งงาน

จากการใช้แบบสอบถามผู้ที่พักอาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ เนื่องจากมีความคิดเห็นว่าบริเวณนี้ในอนาคตต้องเจริญมากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ อย่างแน่นอนถึงร้อยละ 49.0 รองลงมา คือ เลือกเพราะการคมนาคมสะดวกร้อยละ 45.2 และในอันดับที่ 3 เลือกเพราะใกล้แหล่งงานร้อยละ 42.2 ซึ่งตรงกับทฤษฎีของ Brian Goodall ในข้อ 3 แต่ยังมีปัจจัยอีกข้อหนึ่งที่สำคัญมากที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย และลักษณะของที่อยู่อาศัย คือ รายได้ โดยจะเห็นได้จากแบบสอบถามที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีรายได้อยู่ในช่วง

มากกว่า 10,000-30,000 บาท เป็นจำนวนถึงร้อยละ 62.5 รายได้ 30,000-50,000 บาท ร้อยละ 22.5 และรายได้มากกว่า 50,000 บาท ร้อยละ 15.2 เท่านั้น ดังนั้นลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ซื้อจะเป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุดร้อยละ 73.3 และบ้านเดี่ยวร้อยละ 26.4

James H. Johnson ให้เหตุผลของการที่ประชากรซึ่งอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางเมืองอพยพไปยังชานเมืองว่า เนื่องมาจากการปรับปรุงวิธีการขนส่งภายในเมืองและจากการที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากความพยายามในการเข้าไปแทนที่ของกิจกรรมอื่นๆ โดยจะเห็นได้จากแบบสอบถามพบว่า ส่วนใหญ่ย้ายที่อยู่อาศัยมาจากจังหวัดใกล้เคียงถึงร้อยละ 75.2 โดยมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยไม่นานนักเฉลี่ยเพียง 1.47 ปีเท่านั้น

Barrie Hecdham ได้กล่าวถึงสาเหตุที่ทำให้บริเวณที่พักอาศัยอยู่รวมกันเป็นกลุ่มเนื่องจาก

1. ความสะดวกในการเข้าถึง accessibility ประชากรต้องการความสะดวกในการเดินทางจากบ้านไปยังที่ทำงาน ร้านค้า โรงเรียน ฯลฯ และจากการศึกษาพบว่าประชากรเลือกที่อยู่อาศัยบริเวณนี้ เนื่องจากใกล้กับแหล่งงานร้อยละ 42.2 การคมนาคมสะดวกร้อยละ 45.2 ใกล้ห้างสรรพสินค้าและสถานที่ราชการร้อยละ 10.9

2. การประหยัดจากภายนอก (External Economics) เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจัดสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับชุมชน สามารถจัดได้ในราคาถูกกว่าสำหรับบริเวณที่มีประชากรเป็นกลุ่ม ตรงกับงานวิจัยที่ว่าเมื่อมีการขยายถนนรังสิต-นครนายกขึ้น และเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมต่อกับถนนรังสิต-นครนายกมีประสิทธิภาพ และมีหลายเส้นทางทำให้การคมนาคมในบริเวณนี้สะดวกขึ้น ดังนั้นเมื่อการคมนาคมสะดวก และยังมีห้างสรรพสินค้าที่เกิดขึ้น เช่น Zeer รังสิต เมอร์รี่คิง มีโรงเรียน สถานพยาบาล ฯลฯ เกิดขึ้นก็เป็นปัจจัยดึงดูดให้ผู้คนเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้มากขึ้น เมื่อชุมชนขยายตัวขึ้น การจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการเหล่านี้ก็จะมีพัฒนาการมากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการของประชาชนในบริเวณนี้ เนื่องจากการเกิดความไม่เพียงพอและคุ้มค่ากับการลงทุน

จากการศึกษาของศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ พบว่าการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากรในกรุงเทพมหานครนั้น กลุ่มของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูงถึงสูง จะเลือกที่พักอาศัยภายในเมือง ส่วนกลุ่มของประชากรรายได้ปานกลางถึงปานกลางค่อนข้างต่ำ จะเลือกที่อยู่อาศัยชานเมือง ซึ่งตรงกับผลการศึกษา โดยจะเห็นได้จากระดับรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถามจะมีรายได้น้อยกว่า 40,000 บาทถึงร้อยละ 77.7

สาเหตุและปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของย่านพักอาศัย จาก Heibrum และมานพ พงศ์ศักดิ์ ได้กำหนดปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. การเพิ่มจำนวนประชากร ทำให้อุปสรรคที่มีต่อที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทำให้การเสนอค่าเช่าต่ำ ที่ดินสูงขึ้น ดังจะเห็นได้จากประชากรจังหวัดปทุมธานีเพิ่มขึ้นในทุก ๆ ปี และในขณะเดียวกันราคาที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ เช่นเดียวกัน

2. การเปลี่ยนแปลงระดับรายได้ เมื่อมีรายได้ที่สูงขึ้นมีแนวโน้มที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่ใหญ่กว่า และที่พักที่อยู่อาศัยที่ดีกว่า โดยบริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ราคาที่ดินยังไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับในเมือง สามารถได้เนื้อที่มากกว่าในระดับราคาที่ใกล้เคียง เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยที่ใกล้เมืองหรือในเมือง

3. การปรับปรุงระบบการคมนาคมและการขนส่ง ทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง จึงเป็นแรงจูงใจทำให้ประชากรย้ายออกไปสู่ชานเมือง ซึ่งมีที่ดินถูกกว่าพร้อมทั้งไม่แออัด ดังเช่นบริเวณพื้นที่ศึกษา

4. การควบคุมของรัฐ (State Control) เป็นการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐบาล โดยมีการจัดผังเมืองรวมขึ้น โดยรัฐบาลจะเป็นผู้วางแนวทางการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับความต้องการของรัฐบาล โดยในบริเวณพื้นที่ศึกษากำหนดให้เป็นพื้นที่สีเหลือง โดยมีประเภทการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ดังนั้นในบริเวณพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่ประเภทของการใช้ที่ดินจะเป็นที่อยู่อาศัย จะทำอะไรนอกเหนือไปจากที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ

5. ราคาที่ดิน (Land Cost) ราคาที่ดินที่สูงย่อมใช้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง ที่ดินชนบทมักจะใช้ในภาคเกษตรกรรมที่มีราคาต่ำ ที่ดินใจกลางเมืองใช้เพื่อการค้าพาณิชย์ราคาจะสูงที่สุด ที่ดินในแถบชานเมืองจะใช้เพื่อการอยู่อาศัย ดังเช่นบริเวณพื้นที่ศึกษา

แนวความคิดเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานนั้น พบว่าทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและที่ทำงานต่างมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน จากงานวิจัยครั้งนี้พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเลือกที่อยู่อาศัยบริเวณนี้ เนื่องจากใกล้กับแหล่งงานถึงร้อยละ 42.2 และการคมนาคมสะดวกร้อยละ 45.2

Needham กล่าวว่า บรรดาโรงงานที่ต้องการที่ตั้งในบริเวณใกล้กับกลุ่มที่อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่าจังหวัดปทุมธานีในปีพ.ศ. 2534 มีจำนวนโรงงานทั้งสิ้น 838 แห่ง โดยอยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา คือ อำเภอคลองหลวง 300 แห่ง อำเภอลำลูกกา 106 แห่ง และอำเภอธัญบุรี

132 แห่ง และจะเห็นได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามถึงร้อยละ 45.2 ตอบว่าเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณ
 ตอบว่าเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ เพราะมีที่ตั้งใกล้กับแหล่งงาน แต่บรรดาพนักงานที่มีฐานะ
 ความเป็นอยู่ในระดับที่ดี ก็ไม่สนใจว่าที่อยู่อาศัยกับสำนักงานต้องอยู่ใกล้ชิดกัน โดย Berry และ
 Horton ได้ศึกษาว่า

กรณีที่แหล่งงานอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง ประชากรจะเดินทางมาจากทุกแห่งของเมือง
 โดยรูปแบบของที่อยู่อาศัยจะวางตัวเป็นแนวยาวไปตามถนน โดยที่อยู่อาศัยของบริเวณพื้นที่ศึกษา
 อยู่ตามแนวถนนรังสิต-นครนายก ซึ่งมีโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวกสามารถเชื่อมต่อไปยังจุดต่าง ๆ
 ได้อย่างสะดวกดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 5 แผนที่ 5-4 โดยที่แหล่งงานในบริเวณขอบของศูนย์
 กลางเมืองก็เช่นเดียวกัน

แหล่งงานในเขตชานเมือง จะไม่มีรูปแบบของการเดินทางอย่างขอบเขตแรก แต่จะ
 กระจุกกระจายทั่วไป ดังนั้นผู้ที่เลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา อาจเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณ
 นี้เนื่องจาก

- อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมสามารถเข้าถึงแหล่งงานได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว
- อาชีพและรายได้ โดยส่วนใหญ่ประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางไปทำงานที่ไกลกว่า
- ลักษณะการรวมกลุ่ม

ข้อเสนอแนะ

1. จากการที่พื้นที่จังหวัดปทุมธานีถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พักอาศัยและอุตสาหกรรม ซึ่งจากการศึกษาพบว่า จำนวนสถานประกอบการที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ซึ่งบ่งบอกถึงแหล่งงานที่เพิ่มขึ้น และ ค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดที่เปลี่ยนแปลง ซึ่งบ่งบอกถึงการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งแสดงว่าแหล่งงานและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยดึงดูดให้ประชากรเข้ามาอยู่อาศัยและทำงานในจังหวัดปทุมธานี และบนถนนรังสิตนครนายกบริเวณคลอง 1-7 ซึ่งอยู่ในเขตธัญบุรีมีแหล่งงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยดึงดูดประชากรให้เข้ามาทำงานและอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเช่นเดียวกัน จากลักษณะการใช้ที่ดินที่แตกต่างกัน อาจก่อให้เกิดปัญหาในอนาคตได้ ดังนั้นควรจัดระบบผังเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมดังกล่าว

2. จากการศึกษาพบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยเกิดจากคนทั้งในพื้นที่และนอกพื้นที่ที่ทำการศึกษา ความต้องการของคนในพื้นที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว เป็นส่วนใหญ่ จากการที่มีที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว เมื่อเศรษฐกิจของครอบครัวดีขึ้นจึงต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่ดีขึ้น ในขณะที่ความต้องการของคนภายนอกพื้นที่ ที่ย้ายเข้ามาทำงานในพื้นที่ ในระยะเริ่มแรกมีกำลังความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยไม่มาก ความต้องการจึงเป็น บ้านประเภททาวน์เฮาส์โดยส่วนใหญ่ เพื่อให้การศึกษาแนวโน้มที่อยู่อาศัยในพื้นที่สามารถตอบสนองกับความต้องการทั้งหมดจึงควรทำการศึกษากลุ่มคนภายนอกพื้นที่ด้วย

3. การพัฒนาการขนส่ง สามารถช่วยให้การพัฒนาชุมชนสำเร็จตามเป้าหมาย นอกจากการใช้การขนส่งเป็นเครื่องมือในการวางแผนแล้ว ยังจำเป็นต้องศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดิน การจราจร และการพัฒนาชุมชนซึ่งได้รับผลกระทบจากการขนส่ง ความจำเป็นอย่างหนึ่งในการวางแผน คือ ต้องสร้างสมดุลระหว่าง Built-up Area กับพื้นที่ถนน

4. ในย่านที่มีคนหนาแน่น และมีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง เช่น ย่านใจกลางเมือง หรือชานเมืองบางจุด เช่น บริเวณถนนรังสิต-นครนายก ทำให้เกิดความต้องการในการเดินทางสูง ทั้งขนส่งผู้โดยสาร และสินค้า ทำให้เกิดสภาพการจราจรติดขัดใน 2 ช่วงเวลา คือ การเดินทางไป-กลับ ในช่วงเช้าและเย็น ดังนั้นการแก้ปัญหาควรคำนึงถึงผลของความต้องการทางด้านขนส่งด้วย อาจแก้ปัญหาด้วยการเพิ่มปริมาณรถไฟ และการใช้ระบบทางด่วน หรือให้คนอาศัยอยู่ในพื้นที่นั้น ๆ ทำงานในพื้นที่นั้น ๆ ด้วย หรือในพื้นที่ที่ใกล้กับที่พักอาศัย

5. ควรจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้เพียงพอในพื้นที่ จากการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา มีปัญหาสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท และสาธารณูปการ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล ตลาดสด ไม่เพียงพอ ดังนั้นรัฐและผู้ประกอบการ ควรให้ความสนใจ

6. การศึกษาในครั้งนี้ใช้วิธีการศึกษาเพียง 3 วิธี คือ การวิเคราะห์สมการถดถอย การสำรวจและจัดทำแผนที่ และ การแจกแบบสอบถามเป็นกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เท่านั้น ซึ่งอาจจะมีวิธีการศึกษาวิธีอื่นอยู่อีก

ข้อเสนอแนะเพื่อทำการวิจัยครั้งต่อไป

1. สำหรับงานวิจัยต่อไปควรที่จะใช้ข้อมูลที่เป็นระดับเดียวกันทั้งชุดข้อมูลอาจจะเป็นในระดับหมู่บ้าน ตำบล เทศบาล อำเภอ หรือจังหวัด เพียงอย่างเดียวอย่างหนึ่งเท่านั้น การใช้ข้อมูลระดับเดียวกัน จะทำให้การเก็บข้อมูลมีรูปแบบเดียวกัน และไม่ทำให้เกิดปัญหาอุปสรรคในการวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่งการศึกษาแนวโน้มของการขยายตัวของพื้นที่ อาจจะใช้เครื่องมือในการวิจัยเป็นแบบสอบถามในการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างมาวิเคราะห์ก็ได้ โดยเลือกวิธีใดวิธีหนึ่งในการวิเคราะห์ จะวิเคราะห์โดยการถดถอยพหุคูณ หรือแบบสอบถาม ก็ได้ซึ่งอาจจะได้ผลที่น่าเชื่อถือได้เช่นกัน แต่ในงานวิจัยครั้งนี้ ใช้วิธีการวิเคราะห์ถึง 3 วิธี เนื่องจากพื้นที่ทำการศึกษาอยู่ในเขต อ.ฉะลุมพฐ์ เท่านั้น มีข้อมูลในการศึกษาน้อย จึงต้องใช้วิธีการศึกษาหลายวิธีเพื่อมาอภิปรายแนวโน้มของการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

2. ผู้ศึกษาที่จะนำวิธีการวิเคราะห์ทางสถิติมาประยุกต์ใช้ควรที่จะมีความรู้ทางสถิติเป็นพื้นฐานอยู่บ้าง เพื่อให้การทำความเข้าใจในขั้นตอนการวิเคราะห์ด้วยกระบวนการทางสถิติเป็นไปได้ง่ายขึ้น เนื่องจากเป็นกระบวนการที่ซับซ้อนและยากต่อการทำความเข้าใจ แม้ว่าจะมีโปรแกรมสำเร็จรูปช่วยก็ตาม และผู้ศึกษาควรมีผู้เชี่ยวชาญทางสถิติเป็นที่ปรึกษาร่วมเพื่อให้คำแนะนำเมื่อเกิดปัญหาในขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล

3. ในงานวิจัยเสนอให้ทำการศึกษาแยกพื้นที่ตามรายอำเภอ โดยอาศัยแบบจำลอง Regresstion ดังกล่าวข้างต้น แต่ศึกษาโดยใช้ปัจจัยตัวอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ศึกษา